

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prieri Loredana, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2022 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	17
Premessa	17
Lotto 1	18
Descrizione	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	19
Titolarità	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	20
Confini	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	20
Consistenza	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	22
Dati Catastali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	23
Stato conservativo	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	23
Parti Comuni	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	24
Stato di occupazione.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	30
Vincoli od oneri condominiali	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	31
Lotto 2	32
Descrizione.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	33
Titolarità.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	34
Confini	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	34

Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	34
Consistenza	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	36
Dati Catastali.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	37
Stato conservativo	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	37
Parti Comuni.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	38
Stato di occupazione.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	42
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	43
Regolarità edilizia.....	43

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	43
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	43
Vincoli od oneri condominiali	44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1	44
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	44
Lotto 3	45
Descrizione.....	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	46
Titolarità.....	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	47
Confini	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	47
Consistenza	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	48
Cronistoria Dati Catastali	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	49
Dati Catastali.....	49
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	50
Stato conservativo	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	50
Parti Comuni	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	50

Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	51
Stato di occupazione.....	51
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	52
Provenienze Ventennali.....	52
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	53
Formalità pregiudizievoli.....	53
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	53
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	54
Normativa urbanistica.....	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	56
Regolarità edilizia.....	56
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	56
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	56
Vincoli od oneri condominiali	57
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	57
Lotto 4.....	59
Descrizione.....	60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	60
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	60
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	60
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	60
Titolarità.....	61
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	61
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	61

Confini	61
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	61
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	61
Consistenza	61
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	62
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	62
Cronistoria Dati Catastali	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	62
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	63
Dati Catastali	63
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	63
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	64
Stato conservativo	64
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	64
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	64
Parti Comuni	64
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	64
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	65
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	65
Stato di occupazione.....	65
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	65
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	66
Provenienze Ventennali	66
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	66
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	67
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	67
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	68
Normativa urbanistica.....	69
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	69

Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	70
Regolarità edilizia.....	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	70
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	70
Vincoli od oneri condominiali.....	71
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1	71
Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	71
Lotto 5	72
Descrizione.....	73
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	73
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	73
Completezza documentazione ex art. 567.....	73
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	73
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	73
Titolarità.....	74
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	74
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	74
Confini	74
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	74
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	74
Consistenza	74
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	75
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	75
Cronistoria Dati Catastali	75
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	75
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	76
Dati Catastali.....	76
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	76
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	77
Stato conservativo.....	77
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	77
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	77

Parti Comuni.....	77
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	77
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	77
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	78
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	78
Stato di occupazione.....	78
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	78
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	79
Provenienze Ventennali.....	79
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	79
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	80
Formalità pregiudizievoli.....	80
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	80
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	82
Normativa urbanistica.....	83
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	83
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	83
Regolarità edilizia.....	83
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	83
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	84
Vincoli od oneri condominiali	84
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1	84
Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	85
Lotto 6	86
Descrizione.....	87
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1.....	87
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	87
Completezza documentazione ex art. 567.....	87
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1.....	87
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	87
Titolarità.....	88
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1.....	88



Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	88
Confini	88
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	88
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	88
Consistenza	88
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	89
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	89
Cronistoria Dati Catastali	89
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	89
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	90
Dati Catastali.....	90
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	90
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	91
Stato conservativo.....	91
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	91
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	91
Parti Comuni.....	91
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	91
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	91
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	92
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	92
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	92
Stato di occupazione.....	92
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	92
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	93
Provenienze Ventennali.....	93
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	93
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	94
Formalità pregiudizievoli.....	94
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	95
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	96
Normativa urbanistica.....	97

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	97
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	97
Regolarità edilizia.....	97
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	97
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	98
Vincoli od oneri condominiali.....	98
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1....	98
Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	99
Lotto 7	100
Descrizione.....	101
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	101
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	101
Completezza documentazione ex art. 567.....	101
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	101
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	101
Titolarità.....	102
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	102
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	102
Confini.....	102
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	102
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	102
Consistenza	102
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	103
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	103
Cronistoria Dati Catastali	103
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	103
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	104
Dati Catastali.....	104
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	104
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	105
Stato conservativo.....	105
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	105

Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	105
Parti Comuni.....	105
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	105
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	105
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	106
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	106
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	106
Stato di occupazione.....	106
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	106
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	107
Provenienze Ventennali.....	107
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	107
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	108
Formalità pregiudizievoli.....	108
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	108
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	109
Normativa urbanistica.....	110
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	110
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	111
Regolarità edilizia.....	111
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	111
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	112
Vincoli od oneri condominiali	112
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	112
Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	112
Lotto 8.....	114
Descrizione.....	115
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	115
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	115
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	115
Completezza documentazione ex art. 567.....	116
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	116

Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	116
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	116
Titolarità.....	116
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	116
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	116
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	117
Confini	117
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	117
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	117
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	117
Consistenza	117
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	117
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	118
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	118
Cronistoria Dati Catastali	118
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	118
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	119
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	119
Dati Catastali.....	120
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	120
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	120
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	120
Stato conservativo	121
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	121
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	121
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	121
Parti Comuni	121
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	121
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	121
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	121
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	122
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	122



Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	122
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	123
Stato di occupazione.....	123
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	123
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	123
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	124
Provenienze Ventennali.....	124
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	124
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	125
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	125
Formalità pregiudizievoli.....	126
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	126
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	127
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	128
Normativa urbanistica.....	129
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	129
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	129
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	130
Regolarità edilizia.....	130
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	130
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	131
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	132
Vincoli od oneri condominiali.....	132
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1.	132
Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	133
Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	133
Lotto 9.....	134
Descrizione.....	135
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	135
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	135
Completezza documentazione ex art. 567.....	135
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	135

Titolarità.....	135
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	135
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	136
Confini	136
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	136
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	136
Consistenza	136
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	136
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	137
Cronistoria Dati Catastali	137
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	137
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	138
Dati Catastali.....	138
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	138
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	138
Stato conservativo.....	139
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	139
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	139
Parti Comuni.....	139
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	139
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	139
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	139
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	139
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	140
Stato di occupazione.....	140
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	140
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	140
Provenienze Ventennali.....	140
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	140
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	141
Formalità pregiudizievoli.....	141
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	141



Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	142
Normativa urbanistica.....	143
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	143
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	144
Regolarità edilizia.....	144
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	144
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	145
Vincoli od oneri condominiali	145
Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5.....	145
Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1.....	146
Stima / Formazione lotti.....	147
Lotto 1	147
Lotto 2	148
Lotto 3	149
Lotto 4	150
Lotto 5	151
Lotto 6	152
Lotto 7	153
Lotto 8	154
Lotto 9	156
Riepilogo bando d'asta	159
Lotto 1	159
Lotto 2	159
Lotto 3	160
Lotto 4	161
Lotto 5	162
Lotto 6	163
Lotto 7	164
Lotto 8	165
Lotto 9	166

All'udienza del 27/01/2023, il sottoscritto Arch. Prieri Loredana, con studio in Via Alessandria, 4 - 12084 - Mondovì (CN), email archprieri.loredana@alice.it, PEC loredana.prieri@archiworldpec.it, Tel. 0174 46817, Fax 0174 46817, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 1-S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 2-S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 2-S1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 3-S1
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 3-S1
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 4-S1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 4-S1
- **Bene N° 16** - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 5
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1
- **Bene N° 18** - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 5
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano primo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro.

L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato ed è abbinato ad un'autorimessa che si trova sempre al piano interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna.

Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna.

Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

L'appartamento confina con due alloggi, di cui uno è il Sub. 3 colpito dal medesimo provvedimento e confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa confina su due lati con il corridoio comune, sul terzo lato con altra autorimessa e sul quarto lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	1
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,20 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 485,47 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 413,17 Piano 1

Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 413,17 Piano S1-1
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 26 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 161,55 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 26 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 59,70 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 26 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 59,70 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	2		A2	3	4 vani	78 mq	413,17 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	26		C6	4	17 mq	17 mq	59,7 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

L'appartamento si trova in buono stato conservativo, ad eccezione della caldaia, decisamente datata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

L'appartamento fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutti gli alloggi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A e di altrettante autorimesse, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutte le U.I.U.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

L'appartamento, che si trova in buono stato di manutenzione, si trova al piano primo di un condominio di cinque piani fuori terra, più uno mansardato e un piano seminterrato. Ha un'altezza interna pari a 2.70 metri e si presenta internamente ben suddiviso e così composto: ingresso, soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto. E' inoltre dotato di un unico grande balcone, posto su due lati dell'appartamento, che è accessibile da tutti i locali.

I locali hanno in particolare le seguenti finiture: pavimentazione in marmo nell'ingresso, pavimento e rivestimento in ceramica in cucina e in bagno, mentre il soggiorno e la camera da letto sono pavimentati in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema di oscuramento a tapparelle in legno e il tutto si trova in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato con vetro e la porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno. L'impianto termico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia con caldaia a gas metano posizionata in cucina e piuttosto datata, i radiatori sono in ghisa. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è rispondente alla normativa vigente alla data della costruzione dell'immobile.

L'accesso all'alloggio avviene da vano scala comune dotato di ascensore. Il vano scala con struttura in cemento armato ha pedate e alzate rivestite in marmo botticino e si presenta ben tinteggiato e luminoso, con ampio atrio al piano terra. Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con struttura in cemento armato, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materassino isolante in lana di roccia da 6 cm di spessore e intercapedine d'aria da 2 cm di spessore, prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in lastre lapidee, il tetto ha struttura in cemento armato, coibentato con uno strato di lana di roccia per uno spessore di 6 cm e il manto di copertura è in tegole di cemento. L'appartamento inoltre ha come pertinenza una cantina al piano seminterrato, accessibile dal vano scala comune e che si presenta con porta in lamiera di alluminio e pavimentazione in battuto di cemento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa, che si trova al piano seminterrato, è accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore e da rampa esterna in c.a. per l'accesso carraio e si presenta con porta basculante in lamiera di alluminio verniciata e provvista di griglia di areazione posta al di sopra della predetta porta di ingresso. La pavimentazione è in battuto di cemento e la struttura del piano seminterrato è in cemento armato con tramezzi divisorii fra i garage in blocchetti di cemento a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2019

Canone mensile: € 475,00

L'appartamento è affittato alla Signora **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato rinnovato il 01/07/2019.

Si precisa che il canone inizialmente fissato a € 450,00 mensili è stato nel tempo aggiornato con gli aumenti ISTAT e maggiorato del 5% a partire dagli ulteriori 4 anni di rinnovo del contratto (secondo quanto previsto nel contratto di affitto che sarà di seguito allegato)

Il canone mensile comprende l'affitto del garage di seguito descritto al bene n. 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2019

L'autorimessa è affittata, insieme all'alloggio descritto al bene n. 1, alla Signora **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato rinnovato il 01/07/2019.

Si precisa che il canone mensile inizialmente fissato a € 450,00 mensili e poi nel tempo aggiornato con gli aumenti ISTAT e maggiorato del 5% a partire dagli ulteriori 4 anni di rinnovo del contratto (secondo quanto previsto nel contratto di affitto che sarà di seguito allegato), comprende, insieme all'affitto dell'alloggio, anche il garage.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 28/07/2021
Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 704.421,64
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 17/05/2021
N° repertorio: 742/2021
Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 19/12/2022
Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Cuneo il 03/08/2021
Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla ***** , sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 28/07/2021
Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 704.421,64
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 17/05/2021
N° repertorio: 742/2021
Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 19/12/2022
Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Cuneo il 03/08/2021
Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla *****, sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata *****
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Per questo bene esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Per questo bene esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Si precisa che il contratto di locazione prevede un versamento di € 50,00 mensili per spese condominiali, salvo conguaglio alla fine dell'anno.

I millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 33,70/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 13,52/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 62,00

Si precisa che il contratto di locazione, comprendente l'alloggio descritto al bene n. 1 e il presente garage, prevede un versamento di € 50,00 mensili per spese condominiali, salvo conguaglio alla fine dell'anno.

Le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 10,61 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano primo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro.

L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore.

Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna.

Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

L'appartamento confina con il vano scala condominiale e con l'alloggio Sub. 2 colpito dal medesimo provvedimento, inoltre confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa confina su un lato con il corridoio comune ed il vano ascensore, su due lati con le autorimesse adiacenti e sul quarto lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	1
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				64,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,70 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 485,47 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 413,17 Piano 1

Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 413,17 Piano S1-1
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 28 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq Rendita € 190,06 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 28 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq Rendita € 70,24 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 28 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 70,24 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	3		A2	3	4 vani	67 mq	413,17 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	28		C6	4	20 mq	20 mq	70,24 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

L'appartamento si trova in buono stato conservativo, ad eccezione della caldaia, decisamente datata.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

L'appartamento fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutti gli alloggi.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A e di altrettante autorimesse, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutte le U.I.U.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

L'appartamento, che si trova in buono stato di manutenzione, si trova al piano primo di un condominio di cinque piani fuori terra, più uno mansardato e un piano seminterrato. Ha un'altezza interna pari a 2.70 metri e si presenta internamente ben suddiviso e così composto: soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto, ampio balcone, accessibile dai tre locali principali.

I locali hanno in particolare le seguenti finiture: pavimentazione in ceramica nel soggiorno, pavimento e rivestimento in ceramica in cucina e in bagno, mentre la camera da letto è pavimentata in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema di oscuramento a tapparelle in legno e il tutto si trova in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato con vetro e la porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno. L'impianto termico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia con caldaia a gas metano posizionata in cucina e decisamente datata, i radiatori sono in ghisa. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è rispondente alla normativa vigente alla data della costruzione dell'immobile.

L'accesso all'alloggio avviene da vano scala comune dotato di ascensore. Il vano scala con struttura in cemento armato ha pedate e alzate rivestite in marmo botticino e si presenta ben tinteggiato e luminoso, con ampio atrio al piano terra. Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con struttura in cemento armato, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materassino isolante in lana di roccia da 6 cm di spessore e intercapedine d'aria da 2 cm di spessore, prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in lastre lapidee, il tetto ha struttura in cemento armato, coibentato con uno strato di lana di roccia per uno spessore di 6 cm e il manto di copertura è in tegole di cemento. L'appartamento inoltre ha come pertinenza una cantina al piano seminterrato, accessibile dal vano scala comune, la quale si presenta con porta in lamiera di alluminio e pavimentazione in battuto di cemento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa, che si trova al piano seminterrato, è accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore e da rampa esterna in c.a. per l'accesso carraio e si presenta con porta basculante in lamiera di alluminio verniciata e provvista di griglia di areazione posta al di sopra della predetta porta di ingresso. La pavimentazione è in battuto di cemento e la struttura del piano seminterrato è in cemento armato con tramezzi divisorii fra i garage in blocchetti di cemento a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2022
- Scadenza contratto: 31/05/2026

Canone mensile: € 450,00

L'appartamento insieme alla cantina di pertinenza è affittato al Signor **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato stipulato il 01/06/2022.

Si precisa che il canone è di € 450,00 mensili ed è soggetto nel tempo ad aggiornamento ISTAT, come indicato nel contratto che sarà di seguito allegato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 28/07/2021
Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916
Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 704.421,64

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla ***** , sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 28/07/2021

Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 704.421,64

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla *****, sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20).

A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".
- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per questo bene esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Per questo bene esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 1-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Si precisa che il contratto di locazione prevede un versamento di € 50,00 mensili per spese condominiali, salvo conguaglio alla fine dell'anno.

I millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 25,78/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 10,35/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 73,00

Le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 12,45 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano secondo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro.

L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore.

Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna.

Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

L'appartamento confina con due alloggi, di cui uno è il Sub. 6 colpito dal medesimo provvedimento e confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa confina su un lato con il corridoio comune, su due lati con le autorimesse adiacenti e sul quarto lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	2
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 485,47 Piano 2-S1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 413,17 Piano 2-S1

Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 413,17 Piano S1-2
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 29 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Rendita € 209,06 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 29 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Rendita € 77,26 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 29 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 77,26 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	5		A2	3	4 vani	78 mq	413,17 €	S1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	29		C6	4	22 mq	22 mq	77,26 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

L'appartamento si trova in buono stato conservativo, ad eccezione della caldaia, decisamente datata.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

L'appartamento fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutti gli alloggi.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A e di altrettante autorimesse, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutte le U.I.U.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

L'appartamento, che si trova in buono stato di manutenzione, si trova al piano secondo di un condominio di cinque piani fuori terra, più uno mansardato e un piano seminterrato. Ha un'altezza interna pari a 2.70 metri e si presenta internamente ben suddiviso e così composto: ingresso, soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto. E' inoltre dotato di un unico grande balcone, posto su due lati dell'appartamento, che è accessibile da tutti i locali.

I locali hanno in particolare le seguenti finiture: pavimentazione in marmo nell'ingresso, pavimento e rivestimento in ceramica in cucina e in bagno, pavimento in ceramica anche in soggiorno mentre la camera da letto è pavimentata in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema di oscuramento a tapparelle in legno e il tutto si trova in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato con vetro e la porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno. L'impianto termico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia con caldaia a gas metano posizionata in cucina e piuttosto datata, i radiatori sono in ghisa. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è rispondente alla normativa vigente alla data della costruzione dell'immobile.

L'accesso all'alloggio avviene da vano scala comune dotato di ascensore. Il vano scala con struttura in cemento armato ha pedate e alzate rivestite in marmo botticino e si presenta ben tinteggiato e luminoso, con ampio atrio al piano terra. Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con struttura in cemento armato, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materassino isolante in lana di roccia da 6 cm di spessore e intercapedine d'aria da 2 cm di spessore, prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in lastre lapidee, il tetto ha struttura in cemento armato, coibentato con uno strato di lana di roccia per uno spessore di 6 cm e il manto di copertura è in tegole di cemento. L'appartamento inoltre ha come pertinenza una cantina al piano seminterrato, accessibile dal vano scala comune e che si presenta con porta in lamiera di alluminio e pavimentazione in battuto di cemento.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa, che si trova al piano seminterrato, è accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore e da rampa esterna in c.a. per l'accesso carraio e si presenta con porta basculante in lamiera di alluminio verniciata e provvista di griglia di areazione posta al di sopra della predetta porta di ingresso. La pavimentazione è in battuto di cemento e la struttura del piano seminterrato è in cemento armato con tramezzi divisorii fra i garage in blocchetti di cemento a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2022
- Scadenza contratto: 31/03/2026

Canone mensile: € 500,00

L'appartamento è affittato ai Sigg. **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato stipulato il 01/04/2022.

Si precisa che il canone fissato a € 500,00 mensili sarà aggiornato con gli aumenti ISTAT, secondo quanto previsto nel contratto di affitto che sarà di seguito allegato.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 28/07/2021
Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916
Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 704.421,64

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla *****, sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 28/07/2021

Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 704.421,64

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto:

Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla ***** , sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20).

A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20).

A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per questo bene esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".
- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Per questo bene esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00

Si precisa che il contratto di locazione prevede un versamento di € 60,00 mensili per spese condominiali, salvo conguaglio alla fine dell'anno, calcolato sulla base delle quote millesimali dell'alloggio.

I millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 34,77/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 13,96/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 80,00



Le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 13,67 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano secondo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro.

L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo e di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore.

Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo e del Viale Angeli, una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna.

Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

L'appartamento confina con il vano scala condominiale e con l'alloggio Sub. 5 colpito dal medesimo provvedimento, inoltre confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa confina su due lati con le autorimesse adiacenti, di cui una colpita dal presente provvedimento, e sull'altro lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	2
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				64,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 485,47 Piano 2-S1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 413,17 Piano 2-S1

Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 413,17 Piano S1-2
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 49 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 152,04 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 49 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 56,19 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 49 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 56,19 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	6		A2	3	4 vani	65 mq	413,17 €	S1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	49		C6	4	16 mq	16 mq	56,19 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

L'appartamento si trova in buono stato conservativo, ad eccezione della caldaia, decisamente datata.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

L'appartamento fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutti gli alloggi.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A e di altrettante autorimesse, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutte le U.I.U.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

L'appartamento, che si trova in buono stato di manutenzione, si trova al piano primo di un condominio di cinque piani fuori terra, più uno mansardato e un piano seminterrato. Ha un'altezza interna pari a 2.70 metri e si presenta internamente ben suddiviso e così composto: soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto, ampio balcone, accessibile dai tre locali principali.

I locali hanno in particolare le seguenti finiture: pavimentazione in ceramica nel soggiorno, pavimento e rivestimento in ceramica in cucina e in bagno, mentre la camera da letto è pavimentata in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema di oscuramento a tapparelle in legno e il tutto si trova in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato con vetro e la porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno. L'impianto termico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia con caldaia a gas metano posizionata in cucina e decisamente datata, i radiatori sono in ghisa. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è rispondente alla normativa vigente alla data della costruzione dell'immobile.

L'accesso all'alloggio avviene da vano scala comune dotato di ascensore. Il vano scala con struttura in cemento armato ha pedate e alzate rivestite in marmo botticino e si presenta ben tinteggiato e luminoso, con ampio atrio al piano terra. Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con struttura in cemento armato, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materassino isolante in lana di roccia da 6 cm di spessore e intercapedine d'aria da 2 cm di spessore, prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in lastre lapidee, il tetto ha struttura in cemento armato, coibentato con uno strato di lana di roccia per uno spessore di 6 cm e il manto di copertura è in tegole di cemento. L'appartamento inoltre ha come pertinenza una cantina al piano seminterrato, accessibile dal vano scala comune, la quale si presenta con porta in lamiera di alluminio e pavimentazione in battuto di cemento.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa, che si trova al piano seminterrato, è accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore e da rampa esterna in c.a. per l'accesso carraio e si presenta con porta basculante in lamiera di alluminio verniciata e provvista di griglia di areazione posta al di sopra della predetta porta di ingresso. La pavimentazione è in battuto di cemento e la struttura del piano seminterrato è in cemento armato con tramezzi divisorii fra i garage in blocchetti di cemento a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/02/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Canone mensile: € 450,00

L'appartamento insieme alla cantina di pertinenza è affittato al Signor **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato stipulato il 01/02/2020.

Si precisa che il canone è di € 450,00 mensili ed è soggetto nel tempo ad aggiornamento ISTAT, come indicato nel contratto che sarà di seguito allegato.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 28/07/2021
Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916
Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 704.421,64

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla *****, sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 28/07/2021

Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 704.421,64

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla ***** , sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20).

A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20).

A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per questo bene esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".
- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Per questo bene esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 2-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Si precisa che il contratto di locazione prevede un versamento di € 50,00 mensili per spese condominiali, salvo conguaglio alla fine dell'anno.

I millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 26,31/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 10,56/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 60,00

Le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 10,15 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse.

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano terzo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro.

L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato ed è abbinato ad un'autorimessa che si trova sempre al piano interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna.

Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna.

Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

L'appartamento confina con due alloggi, di cui uno è il Sub. 9 colpito dal medesimo provvedimento e confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa confina su due lati con il corridoio comune, sul terzo lato con altra autorimessa colpita dal medesimo provvedimento e sul quarto lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	3
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,50 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 485,47 Piano 3
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 413,17 Piano 3

Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 413,17 Piano S1-3
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 27 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq Rendita € 190,06 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 27 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq Rendita € 70,24 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 27 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 70,24 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	8		A2	3	4 vani	81 mq	413,17 €	S1-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	27		C6	4	20 mq	20 mq	70,24 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

L'appartamento si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

L'appartamento fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutti gli alloggi.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A e di altrettante autorimesse, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutte le U.I.U.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

L'appartamento, che si trova in buono stato di manutenzione, si trova al piano terzo di un condominio di cinque piani fuori terra, più uno mansardato e un piano seminterrato. Ha un'altezza interna pari a 2.70 metri e si presenta internamente ben suddiviso e così composto: ingresso, soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto. E' inoltre dotato di un unico grande balcone, posto su due lati dell'appartamento, che è accessibile da tutti i locali.

I locali hanno in particolare le seguenti finiture: pavimentazione in marmo nell'ingresso, pavimento e rivestimento in ceramica in cucina e in bagno, pavimento in ceramica anche nel soggiorno, mentre la camera da letto è pavimentata in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema di oscuramento a tapparelle in legno e il tutto si trova in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato con vetro e la porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno. L'impianto termico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia con caldaia a gas metano posizionata in cucina, i radiatori sono in ghisa. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è rispondente alla normativa vigente alla data della costruzione dell'immobile.

L'accesso all'alloggio avviene da vano scala comune dotato di ascensore. Il vano scala con struttura in cemento armato ha pedate e alzate rivestite in marmo botticino e si presenta ben tinteggiato e luminoso, con ampio atrio al piano terra. Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con struttura in cemento armato, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materassino isolante in lana di roccia da 6 cm di spessore e intercapedine d'aria da 2 cm di spessore, prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in lastre lapidee, il tetto ha struttura in cemento armato, coibentato con uno strato di lana di roccia per uno spessore di 6 cm e il manto di copertura è in tegole di cemento. L'appartamento inoltre ha come pertinenza una cantina al piano seminterrato, accessibile dal vano scala comune e che si presenta con porta in lamiera di alluminio e pavimentazione in battuto di cemento.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa, che si trova al piano seminterrato, è accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore e da rampa esterna in c.a. per l'accesso carraio e si presenta con porta basculante in lamiera di alluminio verniciata e provvista di griglia di areazione posta al di sopra della predetta porta di ingresso. La pavimentazione è in battuto di cemento e la struttura del piano seminterrato è in cemento armato con tramezzi divisorii fra i garage in blocchetti di cemento a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/01/2008

Canone mensile: € 681,00

L'appartamento è affittato alla Signora **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni e così via.

Si precisa che il canone inizialmente fissato a € 550,00 mensili è stato nel tempo aggiornato con gli aumenti ISTAT e maggiorato del 3% a partire dal secondo anno di locazione e del 10% a partire dagli ulteriori 4 anni di rinnovo del contratto (secondo quanto previsto nel contratto di affitto che sarà di seguito allegato)

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/01/2008

L'autorimessa è affittata, insieme all'alloggio descritto al bene n. 8, alla Signora **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni e così via.

Si precisa che il canone inizialmente fissato a € 550,00 mensili è stato nel tempo aggiornato con gli aumenti ISTAT e maggiorato del 3% a partire dal secondo anno di locazione e del 10% a partire dagli ulteriori 4 anni di rinnovo del contratto (secondo quanto previsto nel contratto di affitto che sarà di seguito allegato), comprende, insieme all'affitto dell'alloggio, anche il garage.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 28/07/2021
Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 704.421,64
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 17/05/2021
N° repertorio: 742/2021
Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 19/12/2022
Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Cuneo il 03/08/2021
Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla ***** , sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 28/07/2021
Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 704.421,64
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 17/05/2021
N° repertorio: 742/2021
Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 19/12/2022
Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Cuneo il 03/08/2021
Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEIUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla *****, sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Per questo bene esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Per questo bene esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 659,00

Si precisa che il contratto di locazione prevede un versamento a parte delle spese condominiali, con conguaglio alla fine dell'anno.

I millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 36,52/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 14,66/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 74,00

Si precisa che il contratto di locazione, comprendente l'alloggio descritto al bene n. 1 e il presente garage, prevede un versamento di € 50,00 mensili per spese condominiali, salvo conguaglio alla fine dell'anno.

Le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 12,65 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse.

LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano terzo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro.

L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore.

Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna.

Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

L'appartamento confina con il vano scala condominiale e con l'alloggio Sub. 8 colpito dal medesimo provvedimento, inoltre confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa confina su due lati con le autorimesse adiacenti e sull'altro lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	3
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				64,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 485,47 Piano 3
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 413,17 Piano 3

Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 413,17 Piano S1-3
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 50 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 152,04 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 50 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 56,19 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 50 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 56,19 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	9		A2	3	4 vani	65 mq	413,17 €	S1-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	50		C6	4	16 mq	16 mq	56,19 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

L'appartamento si trova in buono stato conservativo, ad eccezione della caldaia, decisamente datata.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

L'appartamento fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutti gli alloggi.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A e di altrettante autorimesse, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutte le U.I.U.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

L'appartamento, che si trova in buono stato di manutenzione, si trova al piano terzo di un condominio di cinque piani fuori terra, più uno mansardato e un piano seminterrato. Ha un'altezza interna pari a 2.70 metri e si presenta internamente ben suddiviso e così composto: soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto, ampio balcone, accessibile dai tre locali principali.

I locali hanno in particolare le seguenti finiture: pavimentazione in ceramica nel soggiorno, pavimento e rivestimento in ceramica in cucina e in bagno, mentre la camera da letto è pavimentata in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema di oscuramento a tapparelle in legno e il tutto si trova in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato con vetro e la porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno. L'impianto termico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia con caldaia a gas metano posizionata in cucina e decisamente datata, i radiatori sono in ghisa. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è rispondente alla normativa vigente alla data della costruzione dell'immobile.

L'accesso all'alloggio avviene da vano scala comune dotato di ascensore. Il vano scala con struttura in cemento armato ha pedate e alzate rivestite in marmo botticino e si presenta ben tinteggiato e luminoso, con ampio atrio al piano terra. Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con struttura in cemento armato, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materassino isolante in lana di roccia da 6 cm di spessore e intercapedine d'aria da 2 cm di spessore, prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in lastre lapidee, il tetto ha struttura in cemento armato, coibentato con uno strato di lana di roccia per uno spessore di 6 cm e il manto di copertura è in tegole di cemento. L'appartamento inoltre ha come pertinenza una cantina al piano seminterrato, accessibile dal vano scala comune, la quale si presenta con porta in lamiera di alluminio e pavimentazione in battuto di cemento.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa, che si trova al piano seminterrato, è accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore e da rampa esterna in c.a. per l'accesso carraio e si presenta con porta basculante in lamiera di alluminio verniciata e provvista di griglia di areazione posta al di sopra della predetta porta di ingresso. La pavimentazione è in battuto di cemento e la struttura del piano seminterrato è in cemento armato con tramezzi divisorii fra i garage in blocchetti di cemento a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/09/1999

Canone mensile: € 550,00

L'appartamento insieme alla cantina di pertinenza e ad un garage è affittato al Signor **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato stipulato il 01/09/1999.

Si precisa che il canone era di € 465,00 mensili a partire dall'anno 2003 ed è stato soggetto nel tempo ad aggiornamento ISTAT, come indicato nel contratto che sarà di seguito allegato.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/09/1999

L'autorimessa è affittata, insieme all'alloggio descritto al bene n. 10, al Signor **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato stipulato il 01/09/1999.

Si precisa che il canone mensile inizialmente fissato a € 465,00 mensili a partire dall'anno 2003 è stato soggetto nel tempo ad aggiornamento ISTAT, come indicato nel contratto che sarà di seguito allegato e comprende, insieme all'affitto dell'alloggio, anche il garage.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 28/07/2021
Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 704.421,64
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 17/05/2021
N° repertorio: 742/2021
Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 19/12/2022
Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Cuneo il 03/08/2021
Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla ***** , sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 28/07/2021
Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 704.421,64
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 17/05/2021
N° repertorio: 742/2021
Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 19/12/2022
Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
Iscritto a Cuneo il 03/08/2021
Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla *****, sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per questo bene esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Per questo bene esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 3-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 659,00

Si precisa che il contratto di locazione prevede il versamento delle spese condominiali in base alle tabelle millesimali, salvo conguaglio alla fine dell'anno.

I millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 27,04/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è



situato ed a 10,85/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale.



BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 57,00



Le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 9,68 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano quarto di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro.

L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato ed è abbinato ad un'autorimessa che si trova sempre al piano interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna.

Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna.

Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

L'appartamento confina su due lati con due alloggi non colpiti dal presente provvedimento e confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa confina su due lati con le autorimesse adiacenti, di cui una colpita dal presente provvedimento, e sull'altro lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	4
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 485,47 Piano 4
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 413,17 Piano 4

Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 413,17 Piano S1-4
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 51 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 142,54 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 51 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 52,68 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 51 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 52,68 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	11		A2	3	4 vani	81 mq	413,17 €	S1-4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	51		C6	4	15 mq	17 mq	52,68 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

L'appartamento si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

L'appartamento fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutti gli alloggi.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A e di altrettante autorimesse, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutte le U.I.U.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

L'appartamento, che si trova in buono stato di manutenzione, si trova al piano quarto di un condominio di cinque piani fuori terra, più uno mansardato e un piano seminterrato. Ha un'altezza interna pari a 2.70 metri e si presenta internamente ben suddiviso e così composto: ingresso, soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto. E' inoltre dotato di un unico grande balcone, posto su due lati dell'appartamento, che è accessibile da tutti i locali.

I locali hanno in particolare le seguenti finiture: pavimentazione in marmo nell'ingresso, pavimento e rivestimento in ceramica in cucina e in bagno, pavimento in legno nel soggiorno e nella camera da letto.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema di oscuramento a tapparelle in legno e il tutto si trova in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato con vetro e la porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno. L'impianto termico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia con caldaia a gas metano posizionata in cucina, i radiatori sono in ghisa. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è rispondente alla normativa vigente alla data della costruzione dell'immobile.

L'accesso all'alloggio avviene da vano scala comune dotato di ascensore. Il vano scala con struttura in cemento armato ha pedate e alzate rivestite in marmo botticino e si presenta ben tinteggiato e luminoso, con ampio atrio al piano terra. Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con struttura in cemento armato, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materassino isolante in lana di roccia da 6 cm di spessore e intercapedine d'aria da 2 cm di spessore, prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in lastre lapidee, il tetto ha struttura in cemento armato, coibentato con uno strato di lana di roccia per uno spessore di 6 cm e il manto di copertura è in tegole di cemento. L'appartamento inoltre ha come pertinenza una cantina al piano seminterrato, accessibile dal vano scala comune e che si presenta con porta in lamiera di alluminio e pavimentazione in battuto di cemento.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa, che si trova al piano seminterrato, è accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore e da rampa esterna in c.a. per l'accesso carraio e si presenta con porta basculante in lamiera di alluminio verniciata e provvista di griglia di areazione posta al di sopra della predetta porta di ingresso. La pavimentazione è in battuto di cemento e la struttura del piano seminterrato è in cemento armato con tramezzi divisorii fra i garage in blocchetti di cemento a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/03/2007

Canone mensile: € 550,00

L'appartamento è affittato alla Signora **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni e così via.

Si precisa che il canone inizialmente fissato a € 450,00 mensili è stato nel tempo aggiornato con gli aumenti ISTAT e maggiorato del 3% a partire dal secondo anno di locazione e del 10% a partire dagli ulteriori 4 anni di rinnovo del contratto (secondo quanto previsto nel contratto di affitto che sarà di seguito allegato).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'autorimessa è affittata, insieme all'alloggio descritto al bene n. 12, alla Signora **** Omissis **** anche se non risulta citato nel contratto di locazione.

Si precisa che nel contratto di seguito allegato viene citato solamente l'appartamento, ma la conduttrice ha accompagnato la scrivente a visionare anche il garage che risulta a lei affittato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 28/07/2021

Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 704.421,64

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

• **Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla ***** , sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 28/07/2021

Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 704.421,64

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla ***** , sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20).

A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20).

A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Per questo bene esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Per questo bene esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 571,00

Si precisa che il contratto di locazione prevede un versamento a parte delle spese condominiali, con conguaglio alla fine dell'anno.

I millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 37,50/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 15,05/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 53,00



Le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 9,10 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse.



LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1
- **Bene N° 16** - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano quarto di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro.

L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore.

Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Trattasi di mansarda di 1,5 vani situata al piano quinto di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro.

La mansarda è inoltre dotata di un terrazzino, ma si precisa che l'ascensore arriva soltanto fino al quarto piano.

Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna.

Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

L'appartamento confina con il vano scala condominiale e con l'alloggio Sub. 11 colpito dal medesimo provvedimento, inoltre confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

La mansarda confina con il vano scala condominiale e con la mansarda Sub. 146 colpita dal medesimo provvedimento, inoltre confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa confina su due lati con le autorimesse adiacenti anch'esse colpite dal presente provvedimento, sul terzo lato con terrapieno e sul quarto lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage.

CONSISTENZA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	4
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				64,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,40 m	5
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				36,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 849,57 Piano 4-5
Dal 01/01/1994 al 01/12/2014	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 723,04 Piano S1-4-5

Dal 01/12/2014 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 145 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 413,17 Piano S1-4
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 849,57 Piano 4-5
Dal 01/01/1994 al 01/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 723,04 Piano S1-4-5
Dal 01/12/2014 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 147 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 32 mq Rendita € 154,94 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 52 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 142,54 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 52 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 52,68 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 52 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	Superficie catastale 18 mq Rendita € 52,68 Piano S1
----------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	145		A2	3	4 vani	68 mq	413,17 €	S1-4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	147		A2	3	1,5 vani	32 mq	154,94 €	5	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	52		C6	4	15 mq	18 mq	52,68 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

L'appartamento si trova in buono stato conservativo, ad eccezione della caldaia, decisamente datata.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

La mansarda si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

L'appartamento fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutti gli alloggi.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

La mansarda fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutti gli alloggi.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A e di altrettante autorimesse, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

L'appartamento, che si trova in buono stato di manutenzione, si trova al piano quarto di un condominio di cinque piani fuori terra, più uno mansardato e un piano seminterrato. Ha un'altezza interna pari a 2.70 metri e si presenta internamente ben suddiviso e così composto: soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto, ampio balcone e terrazzino su due lati dell'appartamento, accessibile da tutti i locali.

I locali hanno in particolare le seguenti finiture: pavimento e rivestimento in ceramica in cucina e in bagno, mentre il resto dell'alloggio è pavimentato in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema di oscuramento a tapparelle in legno e il tutto si trova in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato con vetro e la porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno. L'impianto termico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia con caldaia a gas metano posizionata in cucina e decisamente datata, i radiatori sono in ghisa. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è rispondente alla normativa vigente alla data della costruzione dell'immobile.

L'accesso all'alloggio avviene da vano scala comune dotato di ascensore. Il vano scala con struttura in cemento armato ha pedate e alzate rivestite in marmo botticino e si presenta ben tinteggiato e luminoso, con ampio atrio al piano terra. Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con struttura in cemento armato, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materassino isolante in lana di roccia da 6 cm di spessore e intercapedine d'aria da 2 cm di spessore, prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in lastre lapidee, il tetto ha struttura in cemento armato, coibentato con uno strato di lana di roccia per uno spessore di 6 cm e il manto di copertura è in tegole di cemento. L'appartamento inoltre ha come pertinenza una cantina al piano seminterrato, accessibile dal vano scala comune, la quale si presenta con porta in lamiera di alluminio e pavimentazione in battuto di cemento.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

La mansarda, che si trova in buono stato di manutenzione, è sita al piano quinto di un condominio di cinque piani fuori terra, più uno mansardato e un piano seminterrato. Ha un'altezza media interna pari a 2.40 metri ed è composta da un unico locale con angolo cottura, un bagno areato da un serramento tipo Velux ed un terrazzino.

I locali hanno in particolare le seguenti finiture: pavimento e rivestimento in ceramica in bagno, mentre il resto dell'alloggio è pavimentato in linoleum.

Gli infissi esterni sono in Pvc con vetro-camera e si trovano in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato con vetro e la porta di ingresso è blindata.

L'impianto termico è autonomo, realizzato con radiatori elettrici in acciaio. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è rispondente alla normativa vigente alla data della costruzione dell'immobile.

L'accesso alla mansarda avviene da vano scala comune dotato di ascensore solo fino al piano sottostante. Il vano scala con struttura in cemento armato ha pedate e alzate rivestite in marmo botticino e si presenta ben tinteggiato e luminoso, con ampio atrio al piano terra. Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con struttura in cemento armato, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materassino isolante in lana di roccia da 6 cm di spessore e intercapedine d'aria da 2 cm di spessore, prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in lastre lapidee, il tetto ha struttura in cemento armato, coibentato con uno strato di lana di roccia per uno spessore di 6 cm e il manto di copertura è in tegole di

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa, che si trova al piano seminterrato, è accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore e da rampa esterna in c.a. per l'accesso carraio e si presenta con porta basculante in lamiera di alluminio verniciata e provvista di griglia di areazione posta al di sopra della predetta porta di ingresso. La pavimentazione è in battuto di cemento e la struttura del piano seminterrato è in cemento armato con tramezzi divisorii fra i garage in blocchetti di cemento a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2022
- Scadenza contratto: 31/07/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

L'appartamento insieme alla cantina di pertinenza e ad un garage è affittato alla Signora **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato stipulato il 01/08/2022.

Il canone è di € 550,00 mensili a partire dall'anno 2003 e sarà soggetto nel tempo ad aggiornamento ISTAT, come indicato nel contratto che sarà di seguito allegato.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2022

- Scadenza contratto: 31/07/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

L'appartamento insieme alla cantina di pertinenza e ad un garage è affittato alla Signora **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato stipulato il 01/08/2022.

Il canone è di € 350,00 mensili a partire dall'anno 2003 e sarà soggetto nel tempo ad aggiornamento ISTAT, come indicato nel contratto che sarà di seguito allegato.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2022
- Scadenza contratto: 30/07/2026

L'autorimessa è affittata, insieme all'alloggio descritto al bene n. 15, alla Signora **** Omissis **** con contratto di locazione di 4 anni con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato stipulato il 01/08/2022.

Si precisa che il canone mensile di € 550,00 comprende, insieme all'affitto dell'alloggio, anche il garage.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 28/07/2021
Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 704.421,64
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla *****; sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 28/07/2021

Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 704.421,64

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla *****, sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 28/07/2021

Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 704.421,64

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla *****, sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre

per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;

- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";

- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da verifiche effettuate presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Cuneo, per questo bene non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali.

L'appartamento, infatti risultava collegato alla mansarda al piano superiore (non adibita a locali abitativi) da una scala interna che è ancora presente, ma la soletta risulta chiusa a filo del soffitto e la mansarda trasformata

in unità abitativa a sè stante (attualmente affittata alla medesima conduttrice dell'appartamento.

Risulta infatti, al Catasto Urbano, che l'appartamento precedentemente individuato al Sub. 12 sia stato frazionato sopprimendo il Sub. 12 e costituendo il Sub. 145 al piano quarto ed il Sub. 147 al piano quinto (oltre al sub. 146 sempre al piano quinto).

Fortunatamente il nuovo P.R.G.C., come normato dall'art. 40 delle N.T.A., prevede per questa zona la possibilità di ampliamento della SUL esistente fino ad un massimo del 10%, pertanto, anche considerando le nuove disposizioni sull'altezza media interna delle mansarde normata dalla Legge Regionale n. 7/2022, sembra sia possibile sanare l'abuso edilizio con un Permesso di Costruire in Sanatoria giurisprudenziale, ai sensi della Sentenza Consiglio di Stato sez. VI del 07/05/2009 n. 2835, sentenza TAR Umbria del 14/01/2011 n. 9.

Si stima che questo tipo di Sanatoria possa comportare una spesa pari a circa € 11.000,00.

Tale importo sarà dedotto dal valore dell'immobile.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da verifiche effettuate presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Cuneo, per questo bene non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali.

La mansarda infatti risultava collegato all'appartamento al piano sottostante e non adibita a locali abitativi. intorno all'anno 2014 la mansarda è stata trasformata in unità abitativa a sè stante (attualmente affittata alla medesima conduttrice dell'appartamento distinto al Sub. 145).

Risulta infatti, al Catasto Urbano, che l'appartamento precedentemente individuato al Sub. 12 e costituente un'unica unità con la soprastante mansarda, sia stato frazionato sopprimendo il Sub. 12 e costituendo il Sub. 145 al piano quarto ed il Sub. 147 al piano quinto (oltre al sub. 146 sempre al piano quinto).

Fortunatamente il nuovo P.R.G.C., come normato dall'art. 40 delle N.T.A., prevede per questa zona la possibilità di ampliamento della SUL esistente fino ad un massimo del 10%, pertanto, anche considerando le nuove

disposizioni sull'altezza media interna delle mansarde normata dalla Legge Regionale n. 7/2022, sembra sia possibile sanare l'abuso edilizio con un Permesso di Costruire in Sanatoria giurisprudenziale, ai sensi della Sentenza Consiglio di Stato sez. VI del 07/05/2009 n. 2835, sentenza TAR Umbria del 14/01/2011 n. 9. Si stima che questo tipo di Sanatoria possa comportare una spesa pari a circa € 14.000,00. Tale importo sarà dedotto dal valore dell'immobile.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Per questo bene esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 4-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Si precisa che il contratto di locazione prevede il versamento delle spese condominiali in base alle tabelle millesimali, salvo conguaglio alla fine dell'anno.

I millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 37,50/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è

situato ed a 15,05/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale.

BENE N° 16 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Si precisa che il contratto di locazione prevede il versamento delle spese condominiali in base alle tabelle millesimali, salvo congruaggio alla fine dell'anno.

I millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 5,46/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 2,19/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 53,00

Le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 9,09 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse.

LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Trattasi di mansarda di 1,5 vani situata al piano quinto di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro.

La mansarda è inoltre dotata di un terrazzino, ma si precisa che l'ascensore arriva soltanto fino al quarto piano. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna.

Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

La mansarda confina con il vano scala condominiale e con due altre mansarde tra cui la Sub. 147 colpita dal medesimo provvedimento, inoltre confina col vuoto sul giardino condominiale sul quarto lato.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa confina con una autorimessa colpita dal medesimo provvedimento, su due lati con terrapieno e sull'altro lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage.

CONSISTENZA

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,40 m	5
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	5

Totale superficie convenzionale:	41,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	41,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 849,57 Piano 4-5
Dal 01/01/1994 al 01/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 723,04 Piano S1-4-5
Dal 01/12/2014 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 146 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 154,94 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 53 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 142,54 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 53 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 52,68 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 132, Sub. 53 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 52,68 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	146		A2	3	1,5 vani	38 mq	154,94 €	5	

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	132	53		C6	4	15 mq	19 mq	52,68 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

La mansarda si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

La mansarda fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutti gli alloggi.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa fa parte di un condominio di circa 15 alloggi alla scala A e di altrettante autorimesse, pertanto il vano scala, l'ascensore, il porticato di accesso, la rampa che arriva al piano interrato, il tetto ed il giardino costituiscono parti comuni a tutte le U.I.U.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

La mansarda, che si trova in buono stato di manutenzione, è sita al piano quinto di un condominio di cinque piani fuori terra, più uno mansardato e un piano seminterrato. Ha un'altezza media interna pari a 2.40 metri ed è composta da un unico locale con angolo cottura, un bagno ed un terrazzino.

I locali hanno in particolare le seguenti finiture: pavimento e rivestimento in ceramica in bagno, mentre il resto dell'alloggio è pavimentato in linoleum.

Gli infissi esterni sono in Pvc con vetro-camera e si trovano in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato con vetro e la porta di ingresso è blindata.

L'impianto termico è autonomo, realizzato con radiatori elettrici in acciaio. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è rispondente alla normativa vigente alla data della costruzione dell'immobile.

L'accesso alla mansarda avviene da vano scala comune dotato di ascensore solo fino al piano sottostante. Il vano scala con struttura in cemento armato ha pedate e alzate rivestite in marmo botticino e si presenta ben tinteggiato e luminoso, con ampio atrio al piano terra. Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con struttura in cemento armato, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto

materassino isolante in lana di roccia da 6 cm di spessore e intercapedine d'aria da 2 cm di spessore, prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in lastre lapidee, il tetto ha struttura in cemento armato, coibentato con uno strato di lana di roccia per uno spessore di 6 cm e il manto di copertura è in tegole di cemento.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'autorimessa, che si trova al piano seminterrato, è accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore e da rampa esterna in c.a. per l'accesso carraio e si presenta con porta basculante in lamiera di alluminio verniciata e provvista di griglia di areazione posta al di sopra della predetta porta di ingresso. La pavimentazione è in battuto di cemento e la struttura del piano seminterrato è in cemento armato con tramezzi divisorii fra i garage in blocchetti di cemento a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

L'immobile risulta libero

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Saroldi in Cuneo	05/07/1984	12953	3066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	02/08/1984	6118	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo prodotto da parte esecutrice è presente solamente l'atto di compravendita del 05/07/1984, peraltro ampiamente antecedente al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 28/07/2021

Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 704.421,64

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla ***** , sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 28/07/2021

Reg. gen. 8212 - Reg. part. 916

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 704.421,64

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 17/05/2021

N° repertorio: 742/2021

Note: Segue ANNOTAZIONE presentata in data 03/08/2021, Reg. Gen. 8575, Reg. Part. 767; tipo Atto: Surrogazione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 19/12/2022

Reg. gen. 13320 - Reg. part. 10523

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**

Iscritto a Cuneo il 03/08/2021

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 767

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto in data 28/07/2021 ai num. R.G. 8212, R.P. 916, a favore *****. Si precisa che il credito deriva da Mutuo Fondiario di € 1.500.000,00 concesso dalla ***** alla **** con Atto a Rogito Notaio Aldo Saroldi di Cuneo in data 22/03/2007 REP. N. 121042, registrato a Cuneo il 27/03/2007 al n. 1478; a garanzia di detto Mutuo venne iscritta IPOTECA all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data 28/03/2007 ai NUM. 3704/551 per la somma di € 3.000.000,00 *****; detto credito è stato garantito da FIDEJUSSIONE SPECIFICA rilasciata in data 30/01/2013 dalla ***** , sino alla concorrenza di € 2.573.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20).

A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20).

A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata ****;
- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";
- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da verifiche effettuate presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Cuneo, per questo bene non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali.

La mansarda infatti risultava collegata all'appartamento al piano sottostante insieme alla mansarda ora distinta al sub. 147 e non adibita a locali abitativi. Intorno all'anno 2014 la mansarda è stata trasformata in unità abitativa a sè stante, risulta infatti, al Catasto Urbano, che l'appartamento precedentemente individuato al Sub. 12 e costituente un'unica unità con le soprastanti due mansarde, sia stato frazionato sopprimendo il Sub. 12 e costituendo il Sub. 145 al piano quarto ed il Sub. 147 e 146 al piano quinto.

Fortunatamente il nuovo P.R.G.C., come normato dall'art. 40 delle N.T.A., prevede per questa zona la possibilità di ampliamento della SUL esistente fino ad un massimo del 10%, pertanto, anche considerando le nuove disposizioni sull'altezza media interna delle mansarde normata dalla Legge Regionale n. 7/2022, sembra sia possibile sanare l'abuso edilizio con un Permesso di Costruire in Sanatoria giurisprudenziale, ai sensi della Sentenza Consiglio di Stato sez. VI del 07/05/2009 n. 2835, sentenza TAR Umbria del 14/01/2011 n. 9.

Si stima che questo tipo di Sanatoria possa comportare una spesa pari a circa € 14.000,00.

Tale importo sarà dedotto dal valore dell'immobile.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli", rilasciata a ****;

- Variante N. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";

- Variante N. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse".

- Autorizzazione di Abitabilità N. 69 del 27/07/1984.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati.

Per questo bene esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali di Cuneo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 18 - MANSARDA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , SCALA A, PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Si precisa che il contratto di locazione prevede il versamento delle spese condominiali in base alle tabelle millesimali, salvo conguaglio alla fine dell'anno.

I millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 6,28/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 2,52/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA BEPPE FENOGLIO N. 14/A , PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 53,00

Le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 9,09 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 1-S1
Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano primo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato ed è abbinato ad un'autorimessa che si trova sempre al piano interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 128.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1
Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 26, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione



Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1- S1	76,20 mq	1.680,00 €/mq	€ 128.016,00	100,00%	€ 128.000,00
Bene N° 2 - Garage Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1	20,00 mq	900,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 146.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1
Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano primo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 109.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1
Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 28, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1- S1	64,70 mq	1.680,00 €/mq	€ 108.696,00	100,00%	€ 109.000,00
Bene N° 4 - Garage Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1	21,00 mq	900,00 €/mq	€ 18.900,00	100,00%	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 127.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1
Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano secondo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 128.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1
Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo

ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 29, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.500,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2- S1	76,20 mq	1.680,00 €/mq	€ 128.016,00	100,00%	€ 128.000,00
Bene N° 6 - Garage Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1	22,00 mq	900,00 €/mq	€ 19.800,00	100,00%	€ 18.500,00
				Valore di stima:	€ 146.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1
Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano secondo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo e di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo e del Viale Angeli, una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.000,00
La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 49, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 2- S1	64,70 mq	1.680,00 €/mq	€ 108.696,00	100,00%	€ 109.000,00
Bene N° 14 - Garage Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1	16,00 mq	938,00 €/mq	€ 15.008,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 124.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano terzo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato ed è abbinato ad un'autorimessa che si trova sempre al piano interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 8, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 128.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in

loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 27, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3- S1	76,20 mq	1.680,00 €/mq	€ 128.016,00	100,00%	€ 128.000,00
Bene N° 9 - Garage Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1	21,00 mq	900,00 €/mq	€ 18.900,00	100,00%	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 146.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano terzo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 9, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 109.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1
Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 50, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3- S1	64,70 mq	1.680,00 €/mq	€ 108.696,00	100,00%	€ 109.000,00
Bene N° 11 - Garage Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1	16,00 mq	938,00 €/mq	€ 15.008,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 124.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1
Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano quarto di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato ed è abbinato ad un'autorimessa che si trova sempre al piano interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da

rampa esterna. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 11, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 128.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

• **Bene N° 13** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 51, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 4- S1	76,20 mq	1.680,00 €/mq	€ 128.016,00	100,00%	€ 128.000,00
Bene N° 13 - Garage Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1	16,00 mq	938,00 €/mq	€ 15.008,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 143.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano quarto di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 145, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 104.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Dal valore dell'immobile viene dedotto il costo della pratica edilizia in sanatoria di cui al capitolo "Regolarità edilizia":

$$€ 115.500,00 - € 11.000,00 = € 104.500,00 \text{ arrotondato a } € 104.000,00$$

- **Bene N° 16** - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5

Trattasi di mansarda di 1,5 vani situata al piano quinto di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. La mansarda è inoltre dotata di un terrazzino, ma si precisa che l'ascensore arriva soltanto fino al quarto piano. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 147, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 37.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Dal valore dell'immobile viene dedotto il costo della pratica edilizia in sanatoria di cui al capitolo "Regolarità edilizia":

$$€ 51.100,00 - € 14.000,00 = € 37.100,00 \text{ arrotondato a } 37.000,00$$

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo

ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 52, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4- S1	64,20 mq	1.800,00 €/mq	€ 115.560,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 16 - Mansarda Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5	36,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 51.100,00	100,00%	€ 37.000,00
Bene N° 17 - Garage Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1	16,00 mq	938,00 €/mq	€ 15.008,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 156.000,00

LOTTO 9

- Bene N° 18** - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5
Trattasi di mansarda di 1,5 vani situata al piano quinto di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. La mansarda è inoltre dotata di un terrazzino, ma si precisa che l'ascensore arriva soltanto fino al quarto piano. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 146, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 44.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della

posizione rispetto al centro abitato.

Dal valore dell'immobile viene dedotto il costo della pratica edilizia in sanatoria di cui al capitolo "Regolarità edilizia":

$$€ 58.100,00 - € 14.000,00 = € 44.100,00 \text{ arrotondato a } 44.000,00$$

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1
Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 53, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.000,00
La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Mansarda Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5	41,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 58.100,00	100,00%	€ 44.000,00
Bene N° 19 - Garage Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1	16,00 mq	938,00 €/mq	€ 15.008,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 59.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mondovì, li 01/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prieri Loredana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATI A
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI e ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 3 Altri allegati - AUTORIZZAZIONI COMUNALI
- ✓ N° 4 Altri allegati - ESTRATTO P.R.G.C.
- ✓ N° 5 Altri allegati - PIANTE APPARTAMENTI
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - CONTRATTI AFFITTO
- ✓ N° 8 Altri allegati - ATTESTATI A.P.E.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1
Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano primo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato ed è abbinato ad un'autorimessa che si trova sempre al piano interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1
Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 26, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 1-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano primo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 28, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 2-S1

Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano secondo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio

centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1

Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 29, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 2-S1
Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano secondo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo e di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo e del Viale Angeli, una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1
Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 49, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1
Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano terzo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato ed è abbinato ad un'autorimessa che si trova sempre al piano interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 8, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di

pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1
Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 27, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 3-S1
Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano terzo di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 9, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1
Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I

LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 50, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1
Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano quarto di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato ed è abbinato ad un'autorimessa che si trova sempre al piano interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 11, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1
Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 51, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

LOTTO 8

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 4-S1
Trattasi di appartamento di 4 vani situato al piano quarto di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo, di una cantina pertinenziale al piano interrato che è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 145, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 16** - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5
Trattasi di mansarda di 1,5 vani situata al piano quinto di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. La mansarda è inoltre dotata di un terrazzino, ma si precisa che l'ascensore arriva soltanto fino al quarto piano. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 147, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi

verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1
Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 52, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

LOTTO 9

- **Bene N° 18** - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , scala A, piano 5
Trattasi di mansarda di 1,5 vani situata al piano quinto di un bel condominio che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI". Il fabbricato è situato in una bella zona residenziale di Cuneo, non lontana dal centro. La mansarda è inoltre dotata di un terrazzino, ma si precisa che l'ascensore arriva soltanto fino al quarto piano. Il condominio, dotato di giardino condominiale, si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 146, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A , piano S1
Trattasi di un'autorimessa che si trova al piano interrato di un bel condominio di cinque piani e uno interrato ed è accessibile da vano scala interno dotato di ascensore oltre che da un accesso carraio

costituito da rampa esterna. Il condominio, che fa parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", si trova in una bella zona residenziale, non proprio centrale, nei pressi dell'Ospedale di Cuneo ed è una zona dotata di parcheggi, uffici, banche, bar e alcune tipologie di negozi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 132, Sub. 53, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Cuneo, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3, come da estratto del P.R.G.C. allegato.